



SP Downtown FII

SPTW11

genial



FEVEREIRO DE 2023

Relatório Gerencial

www.spdowntown.com.br/



O **informe de rendimentos dos ativos escriturados pela Genial** (fundos negociados na Bolsa) está disponível em um novo site neste ano: ir.genial.com.br.

Para acessar o portal e baixar o informe de rendimentos, você **precisará usar os dados de login e senha enviados para o e-mail cadastrado na B3** pela sua corretora com o assunto "O Informe de Rendimentos 2022 já está disponível".

Caso não tenha recebido o e-mail, entre em contato por meio do atendimento@genial.com.br com o seguinte assunto: "**Preciso de senha - Informe Bolsa**".

Índice

1) Dados Gerais	4
2) Destaques do Fundo	5
3) Mensagem do Gestor	5
4) Resultado do Fundo	6
5) Liquidez	7
6) Distribuições de Rendimentos	7
7) Portfólio do Fundo	8
8) Indicadores Operacionais	9
9) Resumo do Ativo	9
10) Desinvestimento Imóvel Belenzinho	11
11) Saiba mais sobre a Genial Gestão	12
12) Saiba mais sobre o grupo Genial	13
13) Contatos	14
14) Notas	14

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	SPTW11	28/02/2023
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	31.743
Objetivo do Fundo	O objetivo do Fundo é prover rendimentos de longo prazo aos Quotistas, por meio da alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das Participações Societárias	COTA PATRIMONIAL
Início das Atividades	Março de 2013	R\$ 55,84
Público-alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior	COTA DE MERCADO
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas	R\$ 39,03
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	Genial Gestão LTDA.	1.798.000
Taxa de Administração	0,25% a.a. à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00, reajustado anualmente pelo IGP-M.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – março/2013 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 1.798.000 (Um milhão e setecentos e noventa e oito mil) cotas - Volume total de R\$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais).	R\$ 100.393.130 VALOR DE MERCADO R\$ 70.175.940 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,42/cota Anúncio em 28/02/2023 e data de pagamento de proventos em 07/03/2023.

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA
13.437 m²	1	100,00%	0,00%
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
~ R\$ 138 mil	-2,53%	12,91%	9,03%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No último mês, o debate acerca dos juros e metas de inflação tomou conta da cena política. O presidente Lula teceu duras críticas ao Banco Central e à condução da política monetária, chamando as metas inflacionárias de “ilusórias” e dando a entender que pretende reavaliar a lei de autonomia da autoridade monetária. Diante disso, aumentaram as preocupações dos agentes econômicos com relação as expectativas de inflação para os horizontes mais longos, reduzindo chances de cortes na taxa básica de juros no curto prazo.

No mercado financeiro, o mês de fevereiro registrou a pior rentabilidade desde junho de 2022 refletindo o elevado grau de incertezas, seja no mercado doméstico ou internacional. O aumento da inflação norte americana acima das expectativas e, no mercado brasileiro, a volta da tributação sobre os combustíveis com a manutenção da taxa de juros no atual patamar de 13,75% a.a., contribuíram para maior volatilidade nos ativos de renda variável.

O Ibovespa recuou 7,49% na comparação com janeiro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou uma queda mais amena, com retração de 0,45% na comparação com o mês anterior.

No que diz respeito a inflação, os indicadores de fevereiro apontaram para direções opostas. O IPCA-15 de fevereiro acelerou 0,76% m/m, acima da mediana das previsões do mercado que indicava para um aumento 0,72%. Em contrapartida, o IGP-M apresentou recuo de 0,06% m/m, ficando abaixo da mediana das projeções. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram aumento no mês. As maiores pressões vieram dos grupos da educação (alta de 6,41% e impacto de 0,36 p.p. no índice) e habitação (alta de 0,63% e impacto de 0,10 p.p. no índice). O grupo de vestuário foi o único com redução em fevereiro, reportando recuo de 0,05%.

O mercado de trabalho, por sua vez, reportou um ritmo mais lento. O Caged de dezembro teve um resultado negativo generalizado entre todos os setores, com perda líquida total de 431 mil postos de trabalho formal, novamente pior que o esperado pelo mercado. No acumulado em doze meses todos os grupos registraram saldos positivos, fechando um ano em que o mercado de trabalho performou uma forte recuperação. Em relação à PNAD, a taxa de desemprego encerrou o ano em 7,9% da força de trabalho. Vale destacar que os últimos meses foram marcados pela queda da taxa de participação, que, pode ser reflexo dos efeitos da expansão do programa Auxílio Brasil/Bolsa Família sobre a disposição dos agentes a permanecerem no mercado de trabalho.

No cenário internacional, no início do mês, o banco central norte-americano (Fed) decidiu, de forma unânime, elevar a taxa básica de juros em 25 pontos-base, reduzindo mais uma vez o ritmo de aperto monetário em relação à reunião anterior (dez/22), na qual o Fed decidiu por um aumento de 50 pontos-base. Essa redução, que era esperada pelo mercado, foi respaldada pelo conjunto de dados divulgados até então. Em janeiro, o índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,5% m/m, vindo em linha com as expectativas de mercado. Desse modo, a inflação acumulada em doze meses ficou em 6,4%, desacelerando ligeiramente, mas ainda acima das estimativas.

➤ Atualizações Gerais

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é proprietário de um imóvel comercial na cidade de São Paulo: o Imóvel Badaró, localizado à Rua Líbero Badaró, no Centro de São Paulo. O imóvel Badaró permanece 100% locado para a Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

Neste mês, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 801.469**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,45/cota**. A distribuição anunciada foi o equivalente a **R\$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,91%** e **9,03%**, respectivamente. No fechamento do mês, a cota de mercado do Fundo foi de **R\$ 39,03**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **30,10%**.

O time de Gestão já detém uma proposta de trabalho de um escritório de advocacia especializado para conduzir, de forma administrativa, junto aos órgãos competentes, o processo de revisão dos valores que estão sendo cobrados pelas Notificações de Lançamento adicionais de IPTU da Prefeitura, conforme descrito no [Relatório Gerencial](#) de janeiro/2023. As atualizações deste processo serão abordadas nos próximos Relatórios Gerenciais.

4) Resultado do Fundo

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) NOI do empreendimento imobiliário, ou seja, a geração de caixa do ativo do Fundo; (ii) a estabilização dos rendimentos e (iii) resultados acumulados não distribuídos. Em 28/02/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/03/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em fevereiro de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	fev/23	Ano 2023	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	1.684.532	(a)
Receita Financeira	-	-	(b)
Total das Receitas	842.266	1.684.532	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	40.797	105.125	(d)
Total Despesas	40.797	105.125	(e) = (d)
Resultado	801.469	1.579.407	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,45	0,88	
Rendimento Distribuído	755.160	1.510.320	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	0,84	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	321.358	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	367.667	367.667	-

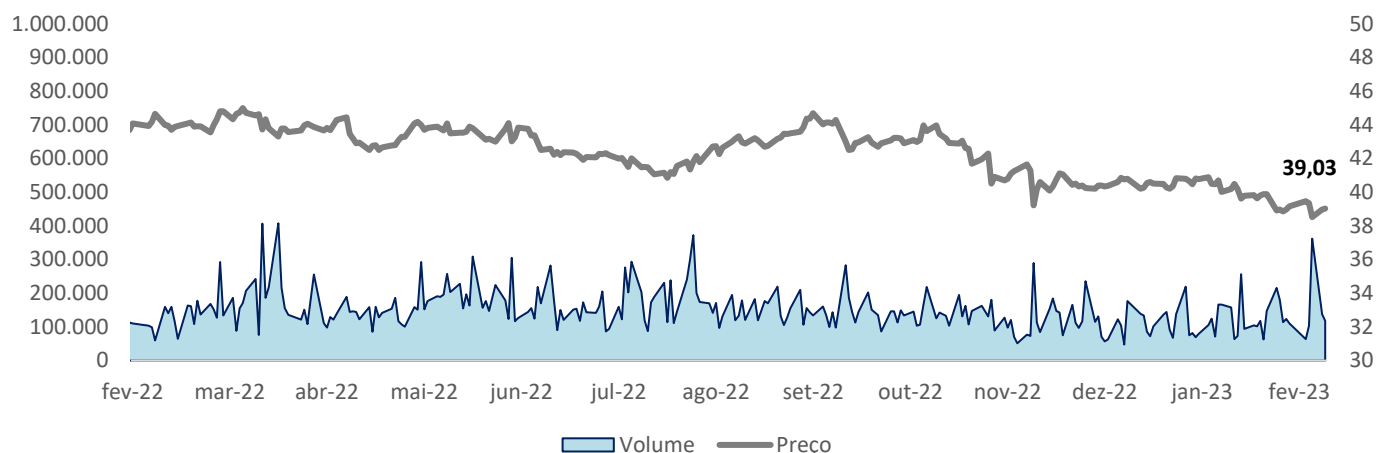
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,20/cota**.

- Despesas Operacionais: Em fevereiro, não incidiram despesas extraordinárias além das despesas operacionais ordinárias do Fundo.

5) Liquidez

Em fevereiro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 138 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/02/2023 foi de **R\$ 39,03**.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado nos Últimos 12 Meses



6) Distribuições de Rendimentos

A tabela abaixo apresenta os valores anunciados pelo Fundo referentes à distribuição de rendimentos e amortização.

Tabela: Distribuições Realizadas no Últimos 12 Meses

Mês/Ano Competência	Rendimento Distribuído ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
mar/22	R\$ 0,40	10,67%	6,33%	R\$ 0,00
abr/22	R\$ 0,40	10,84%	6,33%	R\$ 0,00
mai/22	R\$ 0,40	10,96%	6,33%	R\$ 0,00
jun/22	R\$ 0,40	11,18%	6,33%	R\$ 0,00
jul/22	R\$ 0,40	11,42%	6,33%	R\$ 0,00
ago/22	R\$ 0,40	11,08%	6,33%	R\$ 0,00
set/22	R\$ 0,40	10,84%	6,33%	R\$ 0,00
out/22	R\$ 0,40	10,92%	6,33%	R\$ 0,00
nov/22	R\$ 0,42	12,85%	6,64%	R\$ 0,00
dez/22	R\$ 0,42	12,36%	6,64%	R\$ 0,00
jan/23	R\$ 0,42	12,45%	6,64%	R\$ 0,00
fev/23	R\$ 0,42	12,91%	6,64%	R\$ 0,00

¹ Rendimento por cota, distribuído pelo Fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

² Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

³ Dividendo anualizado em relação ao preço de emissão ajustado: preço de emissão de R\$ 100,00/cota subtraído pela amortização distribuída pela venda do imóvel Belenzinho, no valor total final de R\$ 24,15/cota, resultando em um valor ajustado pós amortização de R\$ 75,85/cota.

7) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁴	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total ⁵	Própria ⁶
Imóvel Badaró	São Paulo, SP	100,00%	R\$ 77.969.802,00	mar/13	13.437,27	13.437,27

➤ Aplicações Financeiras

Em **28/02/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,17 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **28/02/2023**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 24 mil**. As receitas provisionadas estão relacionadas aos valores de Aluguel a Receber. Já as despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a distribuição de rendimentos, a Taxa de Administração e a Taxa CVM.

Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



⁴ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁵ ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

⁶ ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

8) Indicadores Operacionais

Gráfico 3: Histórico de Adimplência

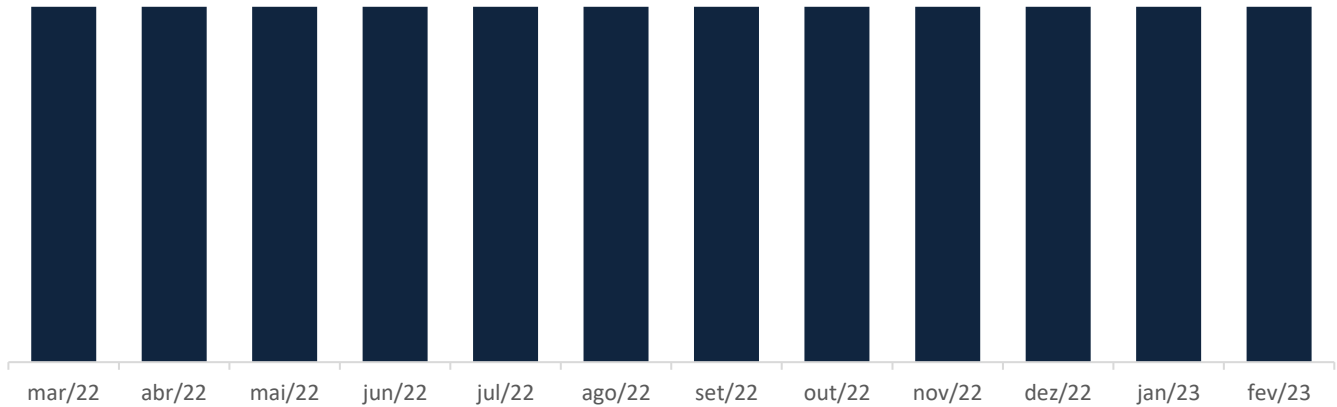


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

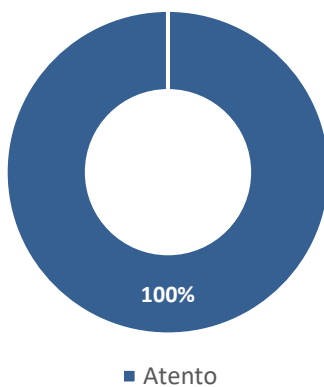
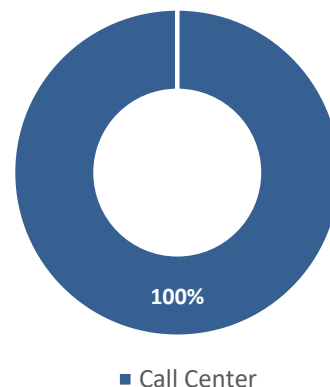
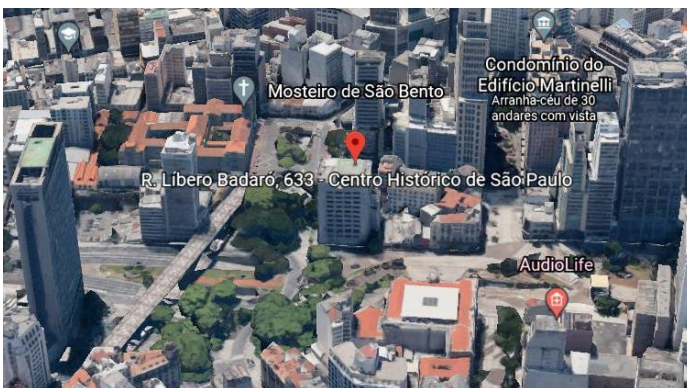


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



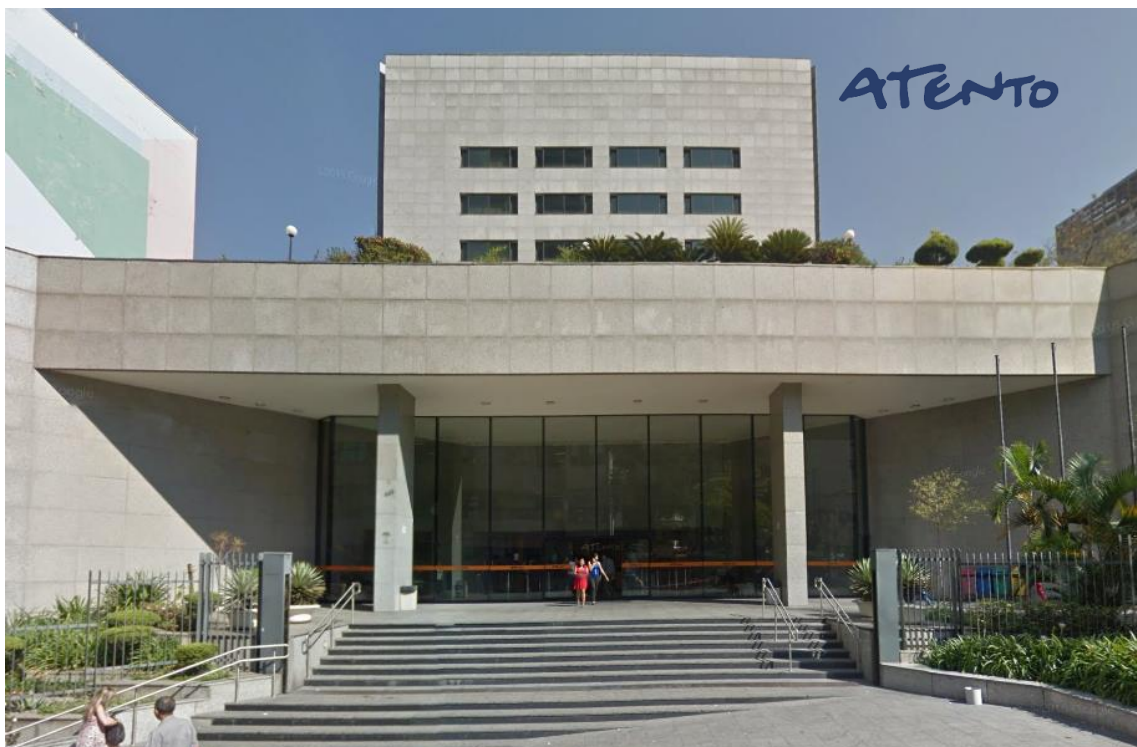
9) Resumo do Ativo

Imagem: Mapa do Ativo



➤ Imóvel Badaró

Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Centro - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	13.437,27 m ²
Área do Terreno	3.099 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Típico
Ocupação do Imóvel	100%
Vencimento	set/30
Mês de Reajuste	Outubro
Data da Revisão	set/23

➤ Ocupante do Imóvel: Atento

Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar-condicionado central. Localizado à Rua Libero Badaró, nº 633/641, Centro de São Paulo, fica a 50 m da estação São Bento da Linha Azul do Metrô, região na qual o nível de oferta de imóveis de qualidade semelhante é baixo. Construído em um terreno de 3.099 m², o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área bruta locável de 13.437,27 m².

A Atento oferece soluções personalizadas para as áreas corporativas de seus clientes, envolvendo interação com usuários finais. A empresa é líder na América Latina, atendendo às maiores organizações em diferentes setores, incluindo: telecomunicações, finanças, saúde, varejo, governo e *born-digitals*, entre outras.

A Atento está presente em 14 países ao redor do mundo, com mais de 95 centros de relacionamento, 90.000 postos de trabalho e 150.000 colaboradores. Por dia são registradas, entre ligações feitas, recebidas, chat e e-mails, cerca de 8 milhões de contatos.

Em outubro de 2014, o fundo de Private Equity, Bain Capital Partners, controlador da companhia, ofertou na Bolsa de Nova York (NYSE) os papéis da Atento sob o código de negociação NYSE: ATTO.

10) Desinvestimento Imóvel Belenzinho

Em novembro de 2019, o Fundo realizou a venda do Imóvel Belenzinho, que estava na carteira do Fundo desde 2013. A venda foi realizada para a Diálogo Engenharia, uma incorporadora com forte atuação na região.

O valor da venda realizada foi de R\$ 52.800.000,00. No entanto, com as correções das parcelas ao longo do tempo, o valor total recebido pelo Fundo foi de **R\$ 59.660.054,38**, valor **33,2%** superior ao valor que o imóvel estava avaliado na carteira do Fundo à época da venda (R\$ 44.780.000,00). Além disso, o Fundo permaneceu recebendo os aluguéis referentes ao Imóvel Belenzinho até o final do contrato de locação (setembro/2021). O valor dos aluguéis recebidos entre a venda e o término do contrato de locação perfaz um montante de **R\$ 7.584.331,64**. Dessa forma, o valor total recebido pela venda do imóvel (compra e venda com a Diálogo e aluguéis recebidos pós-venda) foi de **R\$ 67.244.386,02**, valor **50,17%** acima do valor do laudo de avaliação da época (2019). Todo o valor foi distribuído mensalmente aos cotistas, através de distribuição de rendimento ou amortização de principal.

Highlights da Venda

Highlights da Venda	Valores
Valor de Venda ⁷	R\$ 52.800.000,00
Valor de Venda - Efetivamente Recebido (corrigido pela inflação) ⁸	R\$ 59.660.054,38
Aluguéis Recebidos ⁹	R\$ 7.584.331,64
Valor Total Recebido (Diálogo + Aluguéis)	R\$ 67.244.386,02
Valor do Laudo de Avaliação do Imóvel Belenzinho (no momento da venda) ¹⁰	R\$ 44.780.000,00
Variação do Valor Total Recebido pelo Valor do Laudo de Avaliação	50,17%

O Imóvel Belenzinho possuía uma área total locável de 11.911,45m², e estava localizado na Rua Padre Adelino, n.º 550 no Bairro do Belenzinho de São Paulo, com acessibilidade através das avenidas Alcântara Machado (Radial Leste), próximo à estação Belém da Linha Vermelha do Metro.

Imagem: Fachada e Mapa do Ativo



⁷ Valor da Venda do Imóvel Belenzinho

⁸ Valor considerando as atualizações das parcelas pagas no período pela Diálogo Engenharia

⁹ Valor dos aluguéis recebidos referente ao Imóvel Belenzinho no período entre a assinatura da escritura e o término do contrato de locação com a Atento (setembro/2021)

¹⁰ Valor pelo qual o imóvel estava marcado na carteira do Fundo na época da venda

11) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 35,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+150 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Ranking Anbima (fevereiro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.854
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.134
3	BRL DTVM	17.596
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.833
5	CREDIT SUISSE	10.298
6	GENIAL	9.050
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.402
8	HEDGE INVESTMENTS	7.195
9	VINCI PARTNERS	6.158
10	RBR ASSET MANAGEMENT	5.886

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 121 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



PLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 79 milhões

¹¹ R\$ 35,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Fevereiro/2023.

12) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º
ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º
ESTRUTURAÇÃO FII

3º
VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º
VOLUME NEGOCIADO
NO MERCADO À VISTA

<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

13) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@genial.com.vc
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

14) Notas

O SPTW11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Passiva do segmento de Lajes Corporativas que investe em imóvel ou conjunto de imóveis que comporão sua carteira de investimento, ou, aqueles que têm por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor, conforme determina o regulamento do Fundo. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Regulamento do fundo antes de investir, principalmente a seção de fatores de risco.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>